

Kerrostalotontin 297-12-23-3 (Luistelijantie 9) myynti / Asunto-osakeyhtiö Mäki-Haka

Kaupunkirakennelautakunta 23.11.2022 § 171
985/10.00.02/2022

Valmistelijat / lisätiedot:
Meriläinen Jarkko
p. 044 7185531
etunimi.sukunimi@kuopio.fi

Päätösehdotus apulaiskaupunginjohtaja KYP Kyllönen Jari

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

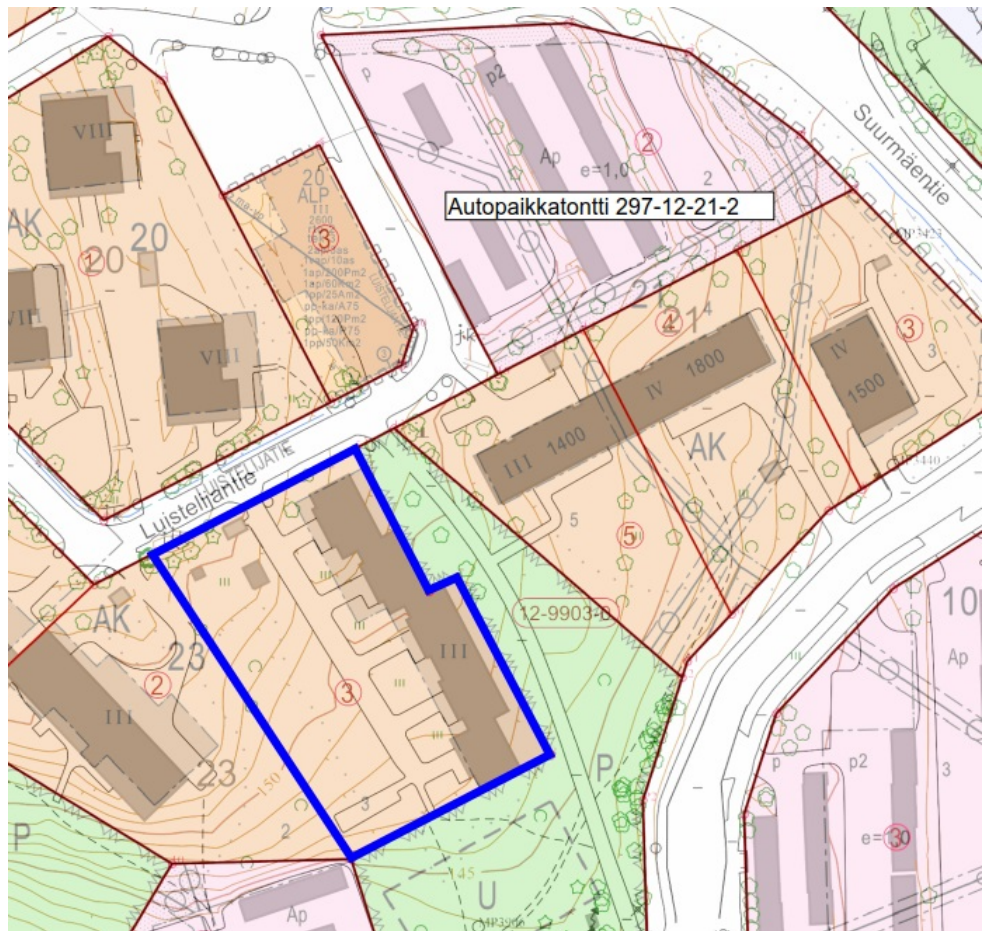
Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus Asunto-osakeyhtiö Mäki-Haka hallitsee maanvuokrasopimuksen nojalla Puijonlaaksossa sijaitsevaa kaupungin omistamaa kerrostalotonttia 297-12-23-3. Maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 29.10.1985 ja sopimus on voimassa 31.3.2025 saakka.

Asunto-osakeyhtiö Mäki-Haka on pyytänyt saada ostaa tontin omaksi. Tontin sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



Tontin sijainti esitettyä osakartalla.



Tontin sijainti esitettyä sinisellä rajauksella ajatasa-asemakaavan kartalla.

Tontin myynnille ei ole estettä. Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (Ak). Tontin pinta-ala on 5 118 m² ja rakennusoikeus asemakaavasta tulkittuna 3 360 k-m².

Kaupunkirakennelautakunta päätti 7.4.2021 § 71 asuntotonttien vyöhykehinnittelusta ja päätti panna hinnoittelupäätöksen heti täytäntöön. Päätös ei siihen kohdistuneen muutoksenhaun ja Itä-Suomen hallinto-oikeuden ratkaisun takia tullut lainvoimaiseksi ja kaupunginhallitus päätti hakea korkeimmalta hallinto-oikeudelta valituslupaa.

Kerrostalotonttien hinta määräytyy niiden rakennusoikeuden perusteella. Kaupunkirakennelautakunnan 7.4.2021 tekemän tonttihintapäätöksen mukainen kerrostalotonttihinta Puijonlaaksossa on vuoden 2022 hintatasossa 232,84 e/k-m². Tontin 297-12-23-3 hinnaksi muodostuu siten 3 360 k-m² · 232,84 e/k-m² = 782 342 euroa. Koska kaupunkirakennelautakunnan asuntotonttien vyöhykehintapäätös ei vielä ole lainvoimainen, täytyy kauppakirjaan sisällyttää ehto, jonka mukaan tontin myyntihintaa tarkistetaan muutosta vastaavasti, jos Kuopion kaupunkirakennelautakunnan tonttien hinnoittelua koskevaan päätökseen 7.4.2021 § 71 kohdistuvan muutoksenhaun tonttia koskeva vyöhykehinta muuttuu lainvoimaisella päätöksellä alhaisemmaksi.

Tontin 297-12-23-3 maanvuokrasopimuksessa on seuraava autopaikkatontin 297-12-21-2 käyttöä koskeva ehto:

“Vuokramiehellä on oikeus tonttien kerrosalojen suhteessa käyttää korvauksetta asemakaavassa määrättyä moottoriajoneuvojen pysäköimis- ja säilytystonttia (Ap) kaupungin osoittamalta paikalta. Vuokramies osallistuu mainitussa suhteessa Ap-

tonttien ja niihin rajoittuvien katujen rakentamis-, puhtaana- ja kunnossapitokustannuksiin.”

Asemakaavan mukaan autopaikkoja ei saa olla kerrostalotonteilla, joten pysäköinti on keskitetty autopaikkatonteille. Tilanne ei tonttikaupan takia muutu, mutta kyseinen sopimusehto neuvotellaan nykyaikaisemmaksi erilliseksi autopaikkatonttia koskevaksi sopimukseksi yhdessä autopaikkatonttia käyttävien taloyhtiöiden kanssa. Siksi kauppakirjaan on tarkoitettu sisällyttää ehto, jonka mukaan ehto olisi voimassa siihen saakka, johon asti maanvuokrasopimuskin olisi ollut voimassa eli 31.3.2025 asti ja siihen mennessä neuvotellaan erillinen sopimus.

Muilta osin tonttikauppa tehdään tavanomaisia kaupungin soveltamia vuokratonttien myymistä koskevia ehtoja soveltaen.

Kaupunkirakennelautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle esitetään tontin myyntiä Asunto-osakeyhtiö Mäki-Hakalle.

Vaikutusten arviointi

-

Esitys

Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy esittää kaupunkirakennelautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle päätettäväksi, että tontti 297-12-23-3 myydään Asunto-osakeyhtiö Mäki-Haka -nimiselle yhtiölle seuraavin ehdoin:

1. Kauppahinta on 782 342 euroa.
2. Mikäli Kuopion kaupunkirakennelautakunnan tonttien hinnoittelua koskevaan päätökseen 7.4.2021 § 71 kohdistuvan muutoksenhaun takia tätä tonttia koskeva vyöhykehinta muuttuu lainvoimaisella päätöksellä alhaisemmaksi, tontin myyntihintaa tarkistetaan muutosta vastaavasti.
3. Edellä valmistelutekstissä kerrottu autopaikkatonttia koskeva ehto ja muut kauppaehdot saadaan määritellä kauppakirjaan kansliatoimenpitein.
4. Kiinteistöjohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan tontin 297-12-23-3 kauppakirja.
5. Kauppakirja on allekirjoitettava 31.3.2023 mennessä.

Liitteet